

Số: /TTr-TCKH

Phan Rang-Tháp Chàm, ngày tháng 02 năm 2025

TỜ TRÌNH

Đề nghị phê duyệt Kế hoạch, Danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất ở, đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất năm 2025 đối với các thửa đất do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm quản lý

Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 07/5/2021 của Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về tiếp tục huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực để hoàn thiện và nâng cao chất lượng các tiêu chí đô thị loại II, giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Thông báo kết luận số 2622-TB/TU ngày 23/01/2025 của Ban Thường vụ Thành ủy Phan Rang - Tháp Chàm về chủ trương danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất ở, đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất năm 2025 đối với các thửa đất do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm quản lý;

Để thực hiện việc khai thác các nguồn lực từ đất đai tạo nguồn vốn để đầu tư chỉnh trang đô thị góp phần xây dựng và nâng cao chất lượng các tiêu chí đô thị loại II, giai đoạn 2021 - 2025 theo Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 07/5/2021 của Ban chấp hành Đảng bộ thành phố.

Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố đề nghị phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Kế hoạch, danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất ở, đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất năm 2025 như sau:

I. Kế hoạch thực hiện các danh mục khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Mục đích, yêu cầu

a. Mục đích:

- Khai thác có hiệu quả quỹ đất trên địa bàn thành phố, kịp thời đưa đất vào sử dụng, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của người dân, tạo nguồn thu ngân sách thành phố và bổ sung nguồn vốn đầu tư công để đầu tư chỉnh trang đô thị góp phần xây dựng và nâng cao chất lượng các tiêu chí đô thị loại II, giai đoạn 2021 - 2025 theo Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 07/5/2021 của Ban chấp hành Đảng bộ thành phố.

- Góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở, nâng cao chất lượng nhà ở của người dân. Từng bước hoàn thiện hạ tầng đô thị, các khu dân cư theo hướng văn minh, hiện đại.

- Thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai đảm bảo hiệu quả và đúng quy định của pháp luật.

b. Yêu cầu:

- Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải tuân thủ đúng quy định pháp luật; công khai, minh bạch.

- Kiểm tra, phát hiện, đề xuất xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để gây nhiễu loạn thị trường bất động sản, trục lợi bất chính.

- Khu đất, thửa đất đưa vào đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo đầy đủ điều kiện đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật hiện hành.

- Các đơn vị có liên quan phối hợp chặt chẽ trong việc tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo đúng quy định pháp luật và kế hoạch đề ra.

2. Nội dung thực hiện

- Thời gian dự kiến thực hiện: trong năm 2025.

- Danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất ở, đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất năm 2025 đối với các thửa đất do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm quản lý với tổng diện tích là 21.804,21 m², trong đó: đất ở là 9.052,21 m², đất thương mại dịch vụ là 12.752 m² (Đính kèm Phụ lục 1, 2, 3).

- Quá trình thực hiện phát sinh các thửa đất, khu đất cần triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu, lập kế hoạch, danh mục bổ sung trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bổ sung làm căn cứ tổ chức thực hiện.

3. Tổ chức thực hiện:

a. Phòng Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì phối hợp với Trung tâm Văn hóa - Thông tin và Thể thao thành phố công bố trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định tại điểm a, khoản 5 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

- Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm; phê duyệt Quyết định đấu giá; Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các cá nhân theo thẩm quyền.

- Phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất và các đơn vị liên quan, theo thẩm quyền xác định giá đất khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các nội dung khác theo đúng quy định.

b. Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố:

- Thẩm định dự toán thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Đôn đốc các phòng ban, đơn vị thực hiện công tác đấu giá đảm bảo chặt chẽ và đúng quy định.

- Theo dõi nguồn thu tiền sử dụng đất để thực hiện đầu tư phát triển thành phố theo Luật Đầu tư và Luật Ngân sách nhà nước hiện hành.

- Định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố hàng quý, năm liên quan công tác đấu giá đất.

c. Phòng Quản lý đô thị:

- Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt dự toán cấm mốc ranh giới các khu đất, thửa đất (nếu có).

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan kiểm tra, rà soát, điều chỉnh quy hoạch hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu tái định cư đối với các danh mục đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có). Cung cấp cho phòng Tài nguyên và Môi trường các loại quy hoạch có liên quan đến sử dụng đất và thực hiện các nội dung khác theo quy định.

d. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố:

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở, đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định Phương án đấu giá quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm; phê duyệt Quyết định đấu giá; Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất, thửa đất thuộc thẩm quyền giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024.

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị của thành phố và các Sở, ban ngành của tỉnh (nếu có) lập các thủ tục, hồ sơ các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

II. Danh mục quỹ đất đấu giá đất ở và đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất năm 2025. Gồm 13 danh mục

1. Danh mục đấu giá đất ở và đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận chuyển sang năm 2025 tiếp tục thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: 09 danh mục, trong đó:

a. Đấu giá quyền sử dụng đất ở: 06 danh mục (8 lô đất) gồm:

(1) Khu dân cư Phước Mỹ 1 (*khu đất 1,43 ha*): 02 lô (11 và 12), diện tích 259,4 m² tại Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 và Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; hiện đang để trống, đất sạch thuộc đất ở chỉnh trang phường Phước Mỹ.

(2) Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh: 02 lô (01; 05), diện tích 271,8 m² tại Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết phân lô (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Tháp Chàm 1, phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

(3) Thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 13, phường Phước Mỹ, diện tích đấu giá 180,70 m² tại Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Hiện đang để trống, đất sạch thuộc đất ở chỉnh trang phường Phước Mỹ.

(4) Thửa đất số 286 (thửa đất số 52), tờ bản đồ địa chính số 63, khu dân cư Xí nghiệp đường sắt Thuận Hải, phường Đô Vinh, diện tích đất 85 m² theo quy hoạch phân lô khu dân cư Xí nghiệp đường sắt Thuận Hải, phường Đô Vinh và đã đầu tư hoàn thành về hạ tầng kết nối với hạ tầng chung của khu vực: Hạ tầng cơ sở hoàn chỉnh, kết nối với các trục giao thông chính trong khu dân cư Xí nghiệp đường sắt Thuận Hải và kết nối với trục đường Minh Mạng.

(5) Thửa đất số 329 (tách từ thửa đất số 59), tờ bản đồ địa chính số 13, phường Kinh Dinh với diện tích đất 40,80 m², loại đất ở chỉnh trang phường Kinh Dinh tại Quyết định số 1850/QĐ-UBND ngày 05/9/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết chỉnh trang phường Kinh Dinh; hiện nay thửa đất đang để trống là đất sạch.

(6) Thửa đất số 155, tờ bản đồ địa chính số 29, phường Phước Mỹ với diện tích đất 89,10 m², loại đất ở phân lô tại khu dân cư Phước Mỹ 1 theo Quyết định số 4602/QĐ-UBND ngày 20/9/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch Khu dân cư Phước Mỹ 1; hiện nay thửa đất đang để trống là đất sạch.

(Đính kèm Phụ lục 1. Danh mục đấu giá năm 2024 chuyển sang năm 2025)

b. Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất: 03 danh mục gồm:

(1) Khu đất CC-01, Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ (Khu K2), phường Mỹ Bình với diện tích 9.943,80 m² loại đất Thương mại – Dịch vụ.

- Về quy hoạch xây dựng chi tiết, giải phóng mặt bằng: đã được phê duyệt tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị biển Bình Sơn - Ninh Chữ (khu K2), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

- Về kế hoạch sử dụng đất năm 2024: Lô đất ký hiệu CC-01 thuộc khu đô thị biển Bình Sơn - Ninh Chữ (Khu K2) đã có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Phan Rang - Tháp Chàm là đất công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, làm thủ tục đất đai, ... để thực hiện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 764a/QĐ-UBND ngày 29/12/2024 (danh mục chi tiết tại mục B, VI, số thứ tự 54 Biểu 5).

- Về đầu tư hạ tầng kết nối với hạ tầng chung của khu vực: Hiện nay cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã hoàn chỉnh kết nối với đường 16 tháng 4, Yên Ninh, Nguyễn Thị Minh Khai các trục đường giao thông trong Khu đô thị biển Bình Sơn - Ninh Chữ (khu K2); đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện là đất sạch, trên đất không có tài sản nhà, vật kiến trúc khác (đất đã bồi thường, hỗ trợ và tái định cư).

(2) Lô đất ký hiệu A4, tại khu quần thể Tượng đài – Quảng trường – Nhà Bảo tàng tỉnh Ninh Thuận, phường Kinh Dinh với diện tích 1.792,20 m² loại đất Thương mại – Dịch vụ.

- Về quy hoạch xây dựng: đã được phê duyệt tại Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 và Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 18/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu đất xung quanh Nhà Bảo tàng tỉnh (lô đất ký hiệu A1, A2), phường Tấn Tài cũ, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm); hiện nay khu đất đã giải phóng mặt bằng là đất sạch.

- Về đầu tư hạ tầng kết nối với hạ tầng chung của khu vực: Hiện nay cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã hoàn chỉnh kết nối với đường 16 tháng 4; có trục đường giao thông thuận lợi kết nối với Chợ Đêm du lịch Ninh Thuận, Khu quy hoạch đô thị mới Đông Bắc - K1 (hướng Bắc), trục đường 16 tháng 4, Khu đô thị mới Bình Sơn - Ninh Chữ - K2, Công viên Biển Bình Sơn (hướng đông), đường vào Khu quy hoạch đô thị Đông Nam (hướng Nam); đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện là đất sạch.

(3) Khu đất khu dân cư Phước Mỹ 1 (khu đất 1,43 ha), phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm với diện tích 1.016,0 m² loại đất Thương mại – Dịch vụ:

- Về quy hoạch xây dựng: đã được phê duyệt tại Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Phước Mỹ 1; hiện nay khu đất đã giải phóng mặt bằng là đất sạch.

- Về đầu tư hạ tầng kết nối với hạ tầng chung của khu vực: Hiện nay đã đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh các tuyến đường, hệ thống đèn chiếu sáng trong khu

dân cư và đưa vào sử dụng; thửa đất nêu trên hiện đã có các tuyến đường giao thông kết nối với các trục giao thông chính trong khu dân cư Phước Mỹ và có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh.

(Đính kèm Phụ lục 2. Danh mục đất đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất năm 2024 chuyển sang năm 2025)

Danh mục các thửa đất đấu giá nêu trên đã có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 764a/QĐ-UBND ngày 29/12/2024 (danh mục chi tiết tại mục C Biểu 5). Đồng thời, Ủy ban nhân dân thành phố đã trình Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm tại Tờ trình số 428/TTr-UBND ngày 31/12/2024.

2. Danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025. Gồm 4 danh mục

a. Thửa đất số 77, tờ bản đồ 35, phường Mỹ Đông: diện tích 45,7 m², hiện trạng đất đang để trống; phù hợp với quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 2997/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết (tỉ lệ 1/500) khu dân cư hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Hạ tầng cơ sở hoàn chỉnh, kết nối với các trục giao thông chính; hiện nay thửa đất đang để trống là đất sạch.

b. Khu dân cư tái định cư thành phố mở rộng (KTĐ Bệnh viện tỉnh): 36 lô đất.

Khu C1 - C8: 08 lô; Khu D1 - D24: 24 lô, Khu F1-F4: 04 lô với tổng diện tích 3.755,13 m² theo Quyết định số 3082B/QĐ-UBND ngày 17/5/2010; Quyết định số 783/QĐ-UBND ngày 22/02/2012 và Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Hạ tầng cơ sở hoàn chỉnh, kết nối với các trục giao thông chính trong khu dân cư và các trục giao thông chính trong khu vực; đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện là đất sạch, trên đất không có tài sản nhà, vật kiến trúc khác (đất đã bồi thường, hỗ trợ và tái định cư).

c. Khu dân cư Bắc đường 16 tháng 4 (D6 - D7): 23 lô đất

Khu LK: lô 01 – 23 với diện tích 2.344,58 m² theo Quyết định số 5353/QĐ-UBND ngày 06/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận và Quyết định số 4473/QĐ-UBND ngày 07/10/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm; hạ tầng cơ sở hoàn chỉnh, kết nối với các trục giao thông chính trong khu dân cư và các trục giao thông chính trong khu vực; đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện là đất sạch, trên đất không có tài sản nhà, vật kiến trúc khác (đất đã bồi thường, hỗ trợ và tái định cư).

d. Khu dân cư Xóm Lữ Bảo An (GD2), phường Bảo An: 22 lô đất

Khu: A: 09 – 19; B: 01 – 11 với diện tích 1.980,0 m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân

cư Xóm Lữ (giai đoạn 2) theo Quyết định số 4027/QĐ-UBND ngày 23/12/2009. Ủy ban nhân dân thành phố đã đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự án; Hạ tầng cơ sở hoàn chỉnh, kết nối với các trục giao thông chính trong khu dân cư và các trục giao thông chính trong khu vực; đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện là đất sạch, trên đất không có tài sản nhà, vật kiến trúc khác (đất đã bồi thường, hỗ trợ và tái định cư).

(Đính kèm Phụ lục 3. Danh mục quỹ đất đấu giá năm 2025)

Phòng Tài chính - Kế hoạch kính gửi phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố xem xét, tham mưu phê duyệt Kế hoạch, danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 do Ủy ban nhân dân thành phố quản lý./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các phó Chủ tịch UBND Tp;
- Phòng Quản lý đô thị Tp;
- Chi cục Thuế Tp;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Tp;
- Trung tâm VH - TT và TT Tp;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Lê Hoàng Chương